

Betriebskostenabrechnung



Darauf sollten Sie bei der Betriebskostenabrechnung unbedingt achten:

- Sind die Nebenkostenabrechnungen auf den Namen des Vermieters ausgestellt?
Achten Sie darauf! Belege die auf einen anderen Namen ausgestellt sind sollten Sie sich genau anschauen und im Zweifel beim Vermieter nachfragen.
- Mietobjekte müssen eigene Wirtschaftseinheiten bilden. Werden mehrere Häuser, die in keinem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, zusammengefasst, so kann die Abrechnung als fehlerhaft moniert werden.
- Wurden die im Mietvertrag eventuell vereinbarten Umlageschlüssel bzw. Verteilerschlüssel der Abrechnung zugrundegelegt und bei den einzelnen Kostenarten auch angewendet? Bei Eigentumswohnungen werden hier häufig Fehler gemacht.
- Wurde im Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale vereinbart? Wenn ja, sind mit den monatlichen Zahlungen alle Betriebskosten abgedeckt.
- Ist die Abrechnung übersichtlich? Die entstandenen Kosten müssen den 17 Nebenkostenarten detailliert zugeordnet sein. Eine einfache Auflistung ist nicht ausreichend.

Diese Neben- bzw. Betriebskosten dürfen umgelegt werden:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks
Hierzu zählen insbesondere die Grundsteuer. Nicht umlagefähig sind Beiträge des Vermieters zu Haus- und Grundbesitzervereinen, Kreditzinsen und Bankgebühren.
- Kosten der Wasserversorgung
Kosten für Wasserverbrauch und Wartung von Wasseraufbereitungsanlagen. Anschaffungs- und Reparaturkosten der Wasserleitungen sind keine Nebenkosten.
- Kosten der Entwässerung
Hier sind die städtischen Kanalgebühren gemeint.
- Straßenreinigungs- und Müllabfuhrgebühren der Stadt
- Stromkosten
Kosten für die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile. Die Beleuchtung einer Tiefgarage darf hingegen nur auf die Garagenmieter umgelegt werden.
- Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung
Hierzu gehört die laufende Säuberung der von den Mietern gemeinsam genutzten Gebäudeteile.
- Kosten für den Fahrstuhl
Beinhaltet Kosten für den Betriebsstrom sowie die Pflege und regelmässige Überprüfung der Anlage durch den TÜV.
- Gartenpflegekosten
Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage, der Zugänge und Zufahrten sowie ggf. des Spielplatzes entstehen.

Betriebskostenabrechnung



- Kosten für die Schornsteinreinigung
Achtung: Sind die Kosten für den Schornsteinfeger bereits in der Heizkostenabrechnung enthalten, dürfen sie in der Nebenkostenabrechnung nicht mehr auftauchen.
- Sach- und Haftpflichtversicherungskosten
Umlagefähig sind Kosten für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer, Sturm- und Wasserschäden, die Glasversicherung sowie die Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Rechtsschutz-, Mietausfall- oder Reparaturkostenversicherungen des Vermieters dürfen nicht als Nebenkosten angesetzt werden.
- Kosten für den Hauswart
Typische Aufgaben des Hausmeisters sind die Bedienung der Zentralheizung, Schneeräumung und Reinigung der Treppenhauseingänge und Bürgersteige. Kosten für Reparatur-, Renovierungs- oder Verwaltungsaufgaben sind jedoch keine umlegungsfähigen Betriebskosten.
- Kosten für den Betrieb einer Gemeinschaftsanlage
Beinhaltet Kosten für Miete, Strom und Wartung. Nicht jedoch Reparaturen oder die monatliche Grundgebühr für eine mit dem Kabelnetz verbundene private Verteileranlage.
- Kosten für den Strom, das Wasser, die Reinigung und Wartung hauseigener Waschmaschinen
Hierbei müssen jedoch die Einnahmen des Vermieters aus dem Verkauf der „Waschmünzen“ abgezogen werden.
- Sonstige Betriebskosten
Anrechenbare sonstige Betriebskosten müssen ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt sein.